

Informatietekorten bij verkoop. Over stedenbouwkundige inbreuken, illegale ontbossing en de vrijwaringsverplichting



Rb. Gent 12 mei 2015

De opkomst van het *omgevingsrecht* gaat hand in hand met de groei van het aantal *informatieverplichtingen* bij vastgoedtransacties: wie een woning of gebouw koopt, wordt verplicht de (kandidaat-) koper te informeren over de toepasselijkheid van publiekrechtelijke regelgeving, zoals het ruimtelijk ordeningsrecht en de daaruit voortvloeiende gevolgen.¹ Hoewel die trend kan toegejuicht worden, loopt het bij de concrete uitvoering wel eens fout. Dat was ook het geval in het hier besproken vonnis van de rechtbank van eerste aanleg van Gent van 12 mei 2015. Niettegenstaande de verkopers in de verkoopakten voorhielden dat de verkochte gebouwen vrij waren van ‘*stedenbouwkundige inbreuken*’ en alle gebouwen waren opgericht ‘*krachtens rechtmatige verkregen vergunning(en), zo wettelijk vereist*’, bleken een stal, carport, terras en vijver toch gerealiseerd te zijn zonder (of strijdig met) een stedenbouwkundige vergunning. Ook m.b.t. de verplichtingen voortvloeiend uit het bosdecreet² bleken de verstrekte gegevens niet geheel correct te zijn. Daar waar in de onderhandse verkoopakte de toepasselijkheid van het bosdecreet nog werd uitgesloten, werd het omgekeerde bedongen in de authentieke verkoopakte. En nadat de kopers geconfronteerd werden met een proces-verbaal wegens illegale ontbossing, werden zij verplicht, n.a.v. een verleende (regularisatie)onthefving tot ontbossing,³ een boscompensatievergoeding te betalen. Redenen genoeg dus voor de kopers om de verkopers te dagvaarden met het oog op een vergoeding voor de geleden schade.

Vrijwaring voor verborgen gebreken of uitwinning

De zonder stedenbouwkundige vergunning, of in strijd ermee, gerealiseerde stal, carport, terras en

vijver moesten volgens de kopers aanleiding geven tot een vergoeding van de daardoor veroorzaakte minwaarde. Daartoe beriepen de kopers zich op de ‘klassieke’ rechtsgronden, waaronder de conforme levering en de vrijwaringsverplichting voor verborgen gebreken. Toch acht de rechtbank,⁴ in strijd met de gevestigde rechtspraak en rechtsleer,⁵ een beroep op deze rechtsgronden niet mogelijk. Enkel een beroep op de vrijwaring voor *uitwinning* zou mogelijk zijn: ‘*De ‘gebreken’ waarover de eisers zich thans beklagen, zijn namelijk (enkel) inbreuken op het Bosdecreet en stedenbouwkundige gebreken waarmee het door hen gekochte onroerend goed behept blijkt te zijn Dit zijn echter géén (al dan niet verborgen) fysieke gebreken die het goed (materieel, feitelijk, technisch) ongeschikt maken voor zijn normaal gebruik, in de zin van artikel 1641 van het Burgerlijk Wetboek. Voor zover zulke zaken als grond zouden kunnen leiden tot een vrijwaringsplicht in hoofde van de verkoper, dan gaat het om vrijwaring (niet voor verborgen gebreken maar) wegens uitwinning (zie art. 1626 e.v. Burgerlijk Wetboek)’.* Dit (minderheids)standpunt kan m.i. niet worden bijgetreden. Stedenbouwkundige inbreuken kaden immers perfect in de functioneel opgevatte omschrijving van het begrip *gebrek*.⁶ Van *uitwinning* daarentegen is er slechts sprake indien een feit de koper de eigendom of het genot geheel of gedeeltelijk ontnemt.⁷

- 1 Zie daarover uitgebreid F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Antwerpen-Cambridge, Intersentia, 2015, 11-304 en 621-630.
- 2 Bosdecreet van 13 juni 1990, *BS* 28 september 1990.
- 3 Zie artikel 90bis §1, laatste lid van het bosdecreet.

- 4 In dezelfde zin Rb. Gent 31 mei 2011, *TMR* 2012, 66 en *TROS* 2012, 83, noot F. DE PRETER.
- 5 Zie de verwijzingen in F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Antwerpen-Cambridge, Intersentia, 2015, 543-580.
- 6 Een gebrek wordt omschreven als ‘*een gebrek, zelfs indien het de zaak niet intrinsiek aantast, dat deze zaak ongeschikt maakt tot het gebruik waartoe de koper, naar de verkoper wist, ze bestemde*’ (F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Antwerpen-Cambridge, Intersentia, 2015, p. 564, nr. 646 en de verwijzingen aldaar).
- 7 Zie bv. S. BEYAERT, ‘Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed’, *TBBR* 2000, p. 647, nr.

Regularisatievergunning als herstel in natura

Toch gaat de rechtbank (m.b.t. de stedenbouwkundige inbreuken) niet verder in op de rechtsgrond van de vrijwaring voor uitwinning. Wel levert het verzwijgen van de stedenbouwkundige inbreuken, waar de rechtbank terecht zwaar aan tilt, een *precontractuele fout* op: *'Het blijkt namelijk dat de thans aanwezige stal, carport, terras en vijver door de verweerders werden gerealiseerd hetzij zónder stedenbouwkundige vergunning (terras, vijver), hetzij in strijd met de bekomen stedenbouwkundige vergunning (stal, carport)... Toch hebben de (verkopers) in de onderhandse akte verklaard 'dat er [hen] voor voorgeschreven onroerend goed geen stedenbouwkundige inbreuken bekend zijn' en in de notariële akte 'dat alle ... gebouwen ... op- of ingericht (werden) krachtens rechtmatig verkregen vergunning(en) ...'.* Evenwel kent de rechtbank, ondanks deze precontractuele fout, de kopers *geen* schadevergoeding toe omdat de verkopers een regularisatievergunning hadden aangevraagd.⁸ Daardoor stond het bestaan van schade niet vast en worden de kopers huiswaarts gestuurd met een voorbehoud: *'Het moge duidelijk zijn dat, als de door de verweerders aangevraagde regularisatievergunning effectief wordt verleend, het door de eisers gekochte onroerend op stedenbouwkundig vlak (weer) volledig in orde zal zijn en zij op dit punt dan ook geen enkele schade (meer) zullen lijden, ook niet in de vorm van een minwaarde. De eisers zullen willen inzien dat zij géén vergoeding kunnen bekomen voor schade die op heden nog niet vaststaat, m.a.w. een zuiver hypothetisch karakter heeft. De eisers kunnen immers niet alles willen: én een regularisatie van de stedenbouwkundige inbreuken van het door hen gekochte goed, én een vergoeding voor de (alsdan achterhaalde) schade als gevolg van diezelfde inbreuken. In de gegeven omstandigheden kan, naar aanleiding*

Geregulariseerde stedenbouwkundige inbreuken leveren geen grond tot schadevergoeding op.

van de hoger vastgestelde precontractuele fout van de verweerders, hier en nu aan de eisers (nog) géén schadevergoeding toegekend worden. Aan de eisers kan/moet in dit verband hoogstens voorbehoud worden verleend'.

Bos in de mist

De kopers tilden niet enkel zwaar aan de stedenbouwkundige inbreuken. Ook de inbreuken die betrekking hadden op het bosdecreet lagen hen zwaar op de maag. De onderhandse akte voorzag immers dat de achterliggende percelen als 'bouw- of weiland' gekocht werden. In de notariële akte werd daarentegen bedongen dat deze percelen onder de toepassing van het bosdecreet vielen.⁹ Bovendien kwam nadien aan het licht dat een deel van het bos door de verkopers wederrechtelijk was ontbost waardoor de kopers, in het kader van een verleende ontheffing op het verbod tot ontbossing, een boscompensatievergoeding moesten betalen. Toch halen de kopers ook op dit punt hun slag maar half thuis.

Het gegeven dat de onderhandse verkoopakte de toepasselijkheid van het bosdecreet aanvankelijk uitsloot, maar de authentieke akte de toepassing van het bosdecreet daarentegen uitdrukkelijk vooropstelde,¹⁰ levert volgens de rechtbank geen enkele tekortkoming op: *'ten onrechte menen de eisers zich thans nog te kunnen beroepen op de inhoud van de onderhandse overeenkomst van koop-verkoop van 30 april 2013. Immers, in de mate dat de (latere) notariële akte afwijkt van de inhoud van de (vroegere) onderhandse akte, moet de notariële akte -die eveneens door alle partijen werd ondertekend en aanvaard- alleszins worden beschouwd als een wijzigende overeenkomst ... De rechtbank herhaalt dat, in die notariële akte van koop-verkoop van 17 juli 2013, alvast geen dienstige verklaringen van de verweerders (meer) werden opgenomen inzake de (eerder nog verkondigde) niet-toepasselijkheid van het Bosdecreet, wel integendeel'.*

41.

8 De regularisatievergunning werd op 6 november 2014 aangevraagd. Ondanks de vervalttermijn van 75 dagen (Assenede is ontvoegd sinds 1 februari 2010; zie art. 4.7.18 §1, 1° VCRO) leek de rechtbank (die de zaak in beraad nam op 14 april 2015, hetzij meer dan 75 dagen nadien) geen kennis te hebben van het antwoord op de vraag of de vergunning intussen al dan niet was verleend.

9 Hetgeen o.m. inhoudt dat het principieel verboden is dieren te houden binnen omheiningen (art. 97 §1, 9° van het bosdecreet).

10 De notariële akte bepaalde zelfs dat *'het bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten'.*

De rechtbank legt de wederrechtelijke ontbossing, en de daaruit voortvloeiende boscompensatievergoeding, daarentegen wel ten laste van de verkoper. Hoewel de rechtbank met de overweging dat '(...) voor een dergelijke 'informatieplicht' als dusdanig geen rechtsgrond (bestaat)' even de mist ingaat,¹¹ wordt vervolgens het spoor van de vrijwaring voor uitwinning hernomen: 'dit laatste veronderstelt evenwel een actuele en effectieve uitwinning, waarvan op dit ogenblik slechts beperkt sprake is. (...) alleen de gevorderde vergoeding voor boscompensatie (...), en de aanplanting van knotwilgen (...) kunnen op die grond worden verhaald (...)', net als de kosten voor de juridische bijstand verbonden aan de daarop betrekking hebbende administratieve procedures. Maar voor de kwalificatie van het perceel als bos, krijgen de kopers dus geen schadevergoeding.

11 Krachtens artikel 91 §2 van het bosdecreet '() brengt de overdrager of verdeler de verwerver vóór het sluiten van de overeenkomst op de hoogte van de verplichtingen die op dat goed rusten krachtens dit decreet en zijn uitvoeringsbesluiten'. De wederrechtelijke ontbossing brengt uiteraard met zich mee dat hetzij de bosbestemming moet worden hersteld, dan wel dat een ontheffing van het verbod tot ontbossing moet worden verleend. Daarenboven kan ook het verzwijgen van dergelijke informatie een inbreuk vormen op de precontractuele informatieverplichtingen (vgl. m.b.t. het verzwijgen van een bouw misdrijf G. VAN HOORICK, *Handboek notarieel bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 194-195, nr. 271-272).

Het besproken vonnis illustreert dat men in het kader van vastgoedoperaties niet altijd voor alles zomaar meteen bij de rechter kan aankloppen om een schadevergoeding te eisen. Het niet vervullen van bepaalde administratieve verplichtingen levert niet steeds reële en/of actuele schade op, en in dat geval blijft men voorlopig beter weg bij de rechter. ■

(Frederik Haentjens)

Texas City Tremelo: niet vermoed vergund, dus ten dode opgeschreven?

Cass. 14 april 2015, P.12.1249.N/8

'Texas City Tremelo is met uitsterven bedreigd, uw stem is nodig om ons dorp te redden', zo luidt het op de website van Carole en Oscar, de uitbaters van het westerndorp aan de Basdongenstraat in Tremelo.¹ Het hier besproken arrest van het Hof van Cassatie van 14 april 2015 vormt het (voorlopige?) eindpunt van een jarenlange procedureslag tegen het westerndorp, geïnitieerd door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur en enkele buurtbewoners.

1 www.texascity.be.

Reis door de tijd

Het westerndorp in Tremelo is zowaar afkomstig van de wereldtentoonstelling aan de Heizel in Brussel in 1958. *Texas City* maakte deel uit van het paviljoen van de Verenigde Staten. Het westerndorp, bestaande uit o.a. een bank, *sheriff office*, *saloon* en oude stalling, werd na de tentoonstelling heropgebouwd in een stukje natuurgebied in Tremelo. Geconfronteerd met een herstellvordering, leek een beroep op het vermoeden van vergunning, zoals vervat in artikel 4.2.14 VCRO, voor de hand liggend. De aanwezige constructies bleken evenwel niet (of toch onvoldoende) authentiek. Uit een vergelij-

Tremelo

